

ABSTRAK

Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal (GACOS) di Malaysia telah memperkenalkan melalui pindaan Akta Hakmilik Strata 1985 pada 2007. Tujuannya adalah untuk membaikpulih dan mengatasi kelemahan sistem perumahan komuniti berpagar yang sedia ada. Konsep ini berbeza dengan konsep perumahan biasa dan konsep perumahan komuniti berpagar sebelum ini kerana konsep ini merupakan pembangunan perumahan skim strata yang merujuk kepada pemilikan keatas petak tanah '*land parcel*'. Konsep GACOS tertakluk di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 dengan status pegangan hakmilik adalah hakmilik strata. Kebanyakan pembeli memilih konsep GACOS kerana faktor keselamatan yang ditawarkan dalam konsepnya. Pembangunan GACOS juga telah menyebabkan timbulnya minat penghuni untuk menjadikan perumahan sedia ada mereka sebagai 'Kejiranan Berpengawal' '*Guarded Neighbourhood*' dengan meletakkan pengawal keselamatan dilaluan keluar masuk perumahan. Namun begitu, penghuni sendiri tidak faham akan konsep perumahan yang didiami, hak dan tanggungjawab dalam komuniti serta implikasi daripada konsep perumahan yang didiami mereka, apatah lagi orang awam. Tujuan kajian ini adalah untuk mengenalpasti kriteria-kriteria perancangan semasa yang digunakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan dalam memantau pelaksanaan perumahan GACOS di Semenanjung Malaysia, mengenalpasti perbezaan yang wujud bagi pembangunan perumahan GACOS dengan kawasan kejiranan sedia ada untuk membentuk *Guarded Neighbourhood* (GN) iaitu 'Kejiranan Berpengawal' dan 'Komuniti Berpagar dan Berpengawal' dan mengenalpasti kefahaman dan pandangan penghuni serta orang awam terhadap konsep GACOS. Maklumat kajian diperoleh melalui sumber-sumber primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui kajian soal selidik yang melibatkan responden penghuni dan orang awam. Kajian ini mendapati bahawa penghuni dan orang awam mempunyai kefahaman yang sama mengenai konsep perumahan GACOS tetapi mereka tidak faham akan hak dan tanggungjawab serta implikasi dari pembangunan perumahan yang mereka diami serta perumahan GACOS.

ABSTRACT

The development of Gated and Guarded Community Schemes (GACOS) in Malaysia had been introduced by the amendment of the Strata Title Act in 2007. The purpose is to repair and overcome the weaknesses in a gated community concept that is currently used. This concept is different compared to the current residential concept and also to the current concept that has been used for the gated community, since this new concept is a development of strata housing schemes which referring to ownership toward land parcel. The GACOS concept is apply under Strata Titles Act 1985 with the titles ownership is strata titles. Majority of the buyers choose GACOS concept because of the security factor offered. The development of GACOS also attracts the occupiers to make their existing residential as '*Guarded Neighbourhood*' with the placement of guard house at the main entrance of the residential where the traffic flow can be monitored. However, the occupiers did not fully understand with the concept, rights and responsibilities in the community and also the implication arise from the concept of the residential they live in. The aim of this reseach is to identify the existing planning criterias used by the Local Authoriry in order to monitor the GACOS concept performance in peninsular Malaysia, to identify the differences that exist between GACOS concept development and the existing neighbourhood area to form *Guarded Neighbourhood* (GN) which is 'guarded neighbourhood' and 'guarded and gated community' and finally to identify the understanding and opinion of the occupiers and public toward GACOS concept. The research data obtained from both the primary and secondary sources. The primary data obtained through questionnaire involving the occupiers and the public. This research found that the occupiers and public both have the same understanding toward GACOS concept but on the other hand they are not really understand the rights and responsibilities and the implication arise from the development of their housing and also the GACOS concept.

KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	PENGESAHAN STATUS TESIS	
	PENGESAHAN PENYELIA	
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xiii
	SENARAI RAJAH	xvi
	SENARAI FOTO	xviii
	SENARAI KATA SINGKATAN	xix
	SENARAI LAMPIRAN	xx
 1	 PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Isu Dan Masalah	5
	1.3 Matlamat dan objektif kajian	6
	1.4 Skop kajian	6
	1.5 Kepentingan Kajian	8
	1.6 Metodologi	9

1.6.1	Peringkat Pertama : Kajian Awalan	9
1.6.2	Peringkat Kedua : Kajian Literatur	10
1.6.3	Peringkat Ketiga: Kajian Pengumpulan Data / Maklumat	10
1.6.4	Peringkat Keempat: Analisis Data dan Penemuan	11
1.6.5	Peringkat Kelima: Rumusan	11
1.7	Susunan Bab	13

2 SKIM STRATA DAN PERUMAHAN KOMUNITI BERPAGAR

2.1	Pengenalan	14
2.2	Definisi Komuniti	15
2.3	Definisi Pembangunan Perumahan	16
2.4	Pembangunan Perumahan Di Malaysia	17
2.5	Pembangunan Perumahan Skim Strata	18
2.5.1	Definisi Perumahan Skim Strata	19
2.5.2	Jenis-Jenis Skim Strata	20
2.5.3	Perundangan Pembangunan Perumahan Skim Strata	21
2.5.4	Pemilikan	22
2.6	Pembangunan Bercampur	23
2.6.1	Definisi Pembangunan Bercampur	24
2.7	Perumahan Komuniti Berpagar (Sebelum Pindaan 2007)	26
2.7.1	Definisi Komuniti Berpagar	26
2.8	Perumahan Komuniti Berpagar Di Malaysia	29
2.8.1	Konsep-Konsep Komuniti Berpagar	29
2.8.2	Ciri-Ciri Asas Pembangunan Komuniti Berpagar Di Malaysia	21
2.8.3	Pemilikan Dan Perundangan Bagi Komuniti Berpagar Di Malaysia	32

2.9	Pengalaman Pembangunan Komuniti Berpagar Di Malaysia	34
2.10	Pembangunan Komuniti Berpagar Di Luar Negara	38
2.11	Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal (GACOS) (Selepas Pindaan 2007)	43
2.12	Kesesuaian Pembangunan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal Dengan Polisi Negara	44
2.12.1	Dasar Ekonomi Baru (DEB) (1971-1990)	44
2.12.2	Dasar Perbandaran Negara (DPN)	45
2.12.3	Dasar Sosial Negara (DSN)	50
2.12.4	Rancangan Malaysia Ke Sembilan (RMKe-9) (2006-2010)	52
2.12.5	Program Bandar Selamat oleh Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa (JPBD)	54
2.13	Kesimpulan	57
3	PEMBANGUNAN PERUMAHAN KOMUNITI BERPAGAR DAN BERPENGAWAL (GACOS)	
3.1	Pengenalan	59
3.2	Definisi GACOS	60
3.3	Prinsip Perancangan Pembangunan GACOS	61
3.4	Perancangan Pembangunan GACOS Di Malaysia	62
3.5	Pembangunan Baru ' <i>Gated and Guarded Community Scheme</i> ' (GACOS)	63
3.5.1	Garis Panduan Umum	63
3.5.2	Garis Panduan Khusus dan Piawaian Perancangan ' <i>Gated and Guarded Community Scheme</i> (GACOS)'	65
3.6	Perundangan Dan Status Pemilikan GACOS	84

3.7	Bentuk-Bentuk Konsep Komuniti Berpagar Dan Berpengawal ' <i>Gated And Guarded Community Scheme</i> ' (GACOS)	86
3.8	Hak Sebagai Pembeli/ Pemilik Rumah Dalam Perumahan GACOS	88
3.8.1	Pemilikan Ke Atas Unit/ Seksyen/ Petak	89
3.8.1.1	Hak-Hak Pemilik Petak	90
3.8.1.2	Tanggungjawab Pemilik Petak	90
3.8.1.3	Larangan Terhadap Pemilik Petak	91
3.8.1.4	Petak Aksesori	92
3.8.2	Pemilikan Bersama Ke Atas Harta Bersama Dalam Skim Strata	93
3.8.3	Ahli Kepada Perbadanan Pengurusan ' <i>Management Corporation</i> ' (MC)	94
3.8.3.1	Tugas Dan Tanggungjawab Perbadanan Pengurusan (MC)	95
3.8.3.2	Kuasa-Kuasa Perbadanan Pengurusan ' <i>Managemet Corporation</i> ' (MC)	97
3.9	Hakmilik Eksklusif Dalam Pemilikan GACOS	98
3.10	Permohonan Untuk Membentuk ' <i>Guarded Neighbourhood Scheme</i> ' (GN)	99
3.10.1	Garis Panduan Khusus dan Piawaian Perancangan ' <i>Guarded Neighbourhood Scheme</i> ' (GN)	100
3.10.2	Permohonan Kejiranan Sedia Ada Untuk Membentuk 'Kejiranan Berpengawal/ <i>Guarded Community/ Guarded Neighbourhood</i> ' (GN)	101
3.10.3	Permohonan Kejiranan Sedia Ada Untuk Membentuk 'Kejiranan Berpengawal dan Berpagar/ <i>Gated and Guarded Community</i> '	102
3.10.4	Perundangan Dan Status Hakmilik Bagi ' <i>Guarded Neighbourhood</i> ' (GN)	104

3.10.5	Hak Dan Tanggungjawab Pemilik Rumah ‘ <i>Guarded Neighbourhood</i> ’ (GN)	105
3.10.6	Pengurusan Penyenggaraan Bagi ‘ <i>Guarded Neighbourhood</i> ’ (GN)	106
3.11	Kesimpulan	107
4	ANALISIS DATA	
4.1	Pengenalan	109
4.2	Metodologi Kajian	110
4.2.1	Kaedah Pemerhatian	110
4.2.2	Kaedah Temubual	111
4.2.3	Kaedah Sekunder	111
4.2.4	Kaedah Soal Selidik	112
4.3	Kaedah Penganalisaan Data	114
4.3.1	Kaedah Analisis Kekerapan (<i>Frequency Analysis</i>)	115
4.3.2	Kaedah Skala Likert	115
4.4	Analisis Kajian	116
4.4.1	Pemerhatian Terhadap Pembangunan Terawal Bagi konsep Perumahan Komuniti Berpagar Di Malaysia Dan Di Luar Negara	117
4.4.2	Pemerhatian Terhadap Kesesuaian Pembangunan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal (GACOS) Dengan Polisi Negara	119
4.4.3	Borang Soal Selidik Untuk Penghuni Perumahan	121
4.4.3.1	Bahagian A : Profil Responden	122
4.4.3.2	Bahagian B : Kediaman Dan Pegangan	123
4.4.3.3	Bahagian C : Kefahaman Penghuni Terhadap Konsep Perumahan Didiami	125

4.4.3.4	Bahagian D : Pandangan Dan Persepsi Penghuni Terhadap Konsep Perumahan Yang Didiami	131
4.4.4	Borang Soal Selidik Untuk Orang Awam	140
4.4.4.1	Bahagian A :Profil Responden	141
4.4.4.2	Bahagian B: Kefahaman Dan Pandangan Orang Awam Terhadap Konsep Perumahan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal (GACOS) Di Malaysia	142
4.5	Rumusan	149
4.6	Kesimpulan	154
5	CADANGAN DAN KESIMPULAN KAJIAN	
5.1	Pengenalan	156
5.2	Masalah	157
5.3	Cadangan Bagi Penambahbaikan Konsep Perumahan Komuniti Berpagar dan Perumahan GN Sedia Ada	160
5.4	Penemuan kajian	162
5.5	Pencapaian Objektif	162
5.5.1	Pencapaian Objektif Pertama	163
5.5.2	Pencapaian Objektif Kedua	163
5.5.3	Pencapaian Objektif Ketiga	167
5.6	Masalah dan Limitasi Kajian	169
5.7	Cadangan Kajian Lanjutan	170
5.8	Kesimpulan	170
	RUJUKAN	172
	LAMPIRAN	177

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pengenalan

Perancangan pembangunan bagi sesebuah negara memainkan peranan penting dalam memastikan setiap rakyat mampu menikmati dan merasai pembangunan tersebut. Pembangunan hartanah perumahan juga tidak terkecuali dimana pelbagai konsep perumahan telah diperkenalkan dalam memenuhi keperluan dan kehendak setiap pembeli. Begitu juga dengan negara kita, terdapat pelbagai konsep perumahan yang diketengahkan dalam memastikan kesejahteraan rakyat terjamin disamping memberi kepuasan kepada semua pihak.

Menurut Menteri Perumahan dan Kerajaan Tempatan, Datuk Wira Chor Chee Heung semasa merasmikan Sidang Kemuncak Perumahan dan Hartanah Kebangsaan yang ke-13 di Petaling Jaya, pembangunan perumahan di Malaysia aktif ekoran pertumbuhan rancak proses urbanisasi dan ia dijangka meningkat daripada 67 peratus tahun ini kepada 75 peratus menjelang 2020. Tambahnya lagi sektor hartanah telah menunjukkan prestasi baik berdasarkan kepada jualan positif oleh para pemaju hartanah dan permintaan yang meningkat untuk hartanah juga adalah seiring dengan bertambahnya populasi sementara harga hartanah di Malaysia masih lagi rendah berbanding rantau yang lain (Bernama, 2010).

Pembangunan perumahan di Malaysia sekarang lebih tertumpu kepada Konsep Komuniti Berpagar dan Berpengawal. Konsep ini menjadi satu trend dan ikutan bagi pemaju serta pemilik rumah ekoran permintaan yang tinggi dalam pasaran hartanah. Perumahan ini menjadi pilihan utama bagi penduduk bandar terutamanya bagi golongan yang berkemampuan dan berpendapatan tinggi.

Pada awalnya, konsep pembangunan ini hanya melibatkan pembangunan kondominium mewah dan apartmen dalam dua atau tiga bangunan tinggi bagi satu-satu projek, dengan kemudahan awamnya dikongsi bersama seperti rumah pengawal, kolam renang, rumah kelab, kemudahan sukan dan rekreasi dan sebagainya. Sekarang, konsep ini telah diperkembangkan ke pembangunan hartanah perumahan yang lain seperti perumahan teres, rumah berkembar dan rumah banglo dengan atau tanpa keperluan kemudahan dalam satu kawasan berpagar yang elit dan eksklusif.

Konsep perumahan ini bermula dengan hanya berkonsepkan komuniti berpagar yang telah bermula di kota-kota berkubu (fortress), seterusnya bandar berpagar yang terawal seperti bandar pelabuhan di Sepanyol dan di Caribbean dan kemudian pada abad ke 19, kawasan perumahan berpagar dan mempunyai jalan-jalan persendirian seperti yang terdapat di St. Louis yang dibina pada 1870. Di Amerika Syarikat pula, konsep komuniti berpagar yang moden bermula di pada awal abad ke-20 (Low, 2003). Sehingga kini konsep ini telah berkembang hampir ke seluruh bandar-bandar di dunia.

Pembangunan komuniti berpagar di Malaysia banyak tertumpu di kawasan membangun dan penggunaan tanah yang terhad seperti di Kuala Lumpur, Selangor, Johor Bahru, Pulau Pinang dan yang terbaru di Bandar Kuching. Secara amnya pembangunan ini memberi fokus kepada keselamatan komuniti dan kawasan berkawalan ketat. Contoh komuniti berpagar di Malaysia adalah seperti di Bukit Gita Bayu, Sierramas dan Tropicana dengan pelbagai kemudahan seperti padang golf, rumah kelab, kolam renang, gimnasium, padang tenis dan kawasan rekreasi.

Komuniti berpagar yang disediakan terdiri daripada kombinasi kawalan keselamatan, privasi dan gaya hidup penduduk itu sendiri. Warga tempatan yang membeli atau menyewa hartanah sebegini tidak keberatan meninggalkan persekitaran terbuka yang sekian lama menjadi sebahagian kehidupan mereka telah beralih ke suatu tempat yang tertutup dan lebih terkawal di sebalik tembok tinggi dan pagar besar. Pakar psikologi menggelar amalan membina rumah kediaman di sebalik tembok besar dan di kelilingi pagar ini sebagai pembinaan kota (Blakely dan Snyder, 1997).

Sebelum ini terdapat pelbagai garis panduan yang digunakan bagi meluluskan pembangunan GACOS bagi '*landed property*'. Bagi setiap Pihak Berkuasa Tempatan pula, garis panduan yang digunakan adalah berbeza-beza. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia pula telah mengeluarkan draf garis panduan dan piawaian perancangan komuniti berpagar dan berpengawal dan dibawa ke kabinet untuk mendapatkan kelulusan. Garis panduan ini kemudiannya telah diluluskan oleh Jemaah Menteri pada 28 Julai 2010 dan Mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) pada 2 September 2010. Garis Panduan ini seterusnya akan dibentangkan di Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (JPN) di setiap negeri bagi tujuan penerimapaiaan dan penguatkuasaan di peringkat negeri dan seluruh PBT.

Garis panduan ini penting berikutan banyak skim perumahan kini yang melaksanakan konsep komuniti berpagar atau kejiranan berpengawal atas tujuan keselamatan, terutamanya dalam mencegah dan mengelak ancaman jenayah. Ianya juga perlu kerana sudah begitu banyak skim perumahan yang melaksanakan komuniti berpagar atau kejiranan berpengawal. Tanpa garis panduan yang berkesan dan menepati undang-undang kecil, pelaksanaannya akan menjadi keadaan yang tidak tersusun (Berita Harian, 2010).

Pada 2007, pindaan akta telah dibuat bagi memperkemas pegangan hakmilik bagi perumahan komuniti berpagar di Malaysia. Hasil daripada pindaan ini, komuniti berpagar telah dikenali sebagai '*Gated and Guarded Scheme (GACOS)*'. Pindaan ini melibatkan pindaan terhadap Akta Hakmilik Strata 1985 dimana bagi semua jenis pembangunan perumahan GACOS, ia akan termaktub didalam Akta Hakmilik Strata 1985 dan pemilikannya pula adalah pemilikan hakmilik strata dan bukan lagi hakmilik individu.

Pindaan ini adalah ekoran daripada terdapat banyak kekeliruan yang wujud apabila hakmilik individu dikeluarkan bagi perumahan komuniti berpagar. Hakmilik individu ini tertakluk dibawah Kanun Tanah Negara 1965 sedangkan perumahan komuniti berpagar adalah perumahan skim strata yang tertakluk dibawah Akta Hakmilik Strata 1985. Skim hakmilik strata pula melibatkan petak-petak individu dan harta bersama yang ditadbir secara '*self-governance*' oleh sistem perbadanan strata yang dikenali sebagai Perbadanan Pengurusan.

Dalam pindaan 2007 ini, konsep hakmilik strata juga telah diperluaskan bagi kegunaan petak-petak tanah '*land parcels*' di atas tanah bermilik. Sementara itu, Akta Hakmilik Strata 1985 dan Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 pula telah diselaraskan untuk membantu pelaksanaan konsep pembangunan GACOS. Tujuannya adalah untuk memperluaskan konteks jentera perundangan '*legal machinery*' pengeluaran hakmilik strata kepada hartanah bertanah '*landed property*' di samping menjadikan Akta Hakmilik Strata 1985 responsif kepada keperluan semasa pembangunan skim strata.

1.2 Penyataan Isu Dan Masalah

Masyarakat Malaysia khususnya yang tinggal di bandar mula cenderung untuk menetap dalam komuniti yang berpagar dan berpengawal. Ianya ekoran daripada kadar jenayah yang tinggi di kawasan bandar serta penghuninya yang terlalu sibuk dengan urusan kerja. Perumahan sedia ada dengan laluan keluar masuk yang mudah telah dihalang laluan oleh penduduk untuk menghalang orang luar memasuki kawasan perumahan mereka. Penduduk juga menggunakan khidmat pengawal keselamatan bagi tujuan mencegah jenayah. Dengan ini, penduduk menjadikan perumahan mereka sebagai perumahan '*Guarded Neighbourhood*' berdasarkan tujuan yang sama dengan konsep perumahan GACOS iaitu melalui aspek kawalan oleh pengawal keselamatan. Lantaran dari itu, kerajaan telah berusaha mengeluarkan garis panduan dan piawaian perancangan pembangunan komuniti berpagar dan berpengawal untuk mengawal situasi ini.

Pembangunan perumahan baru GACOS dan perumahan sedia ada '*gated community*' dan '*guarded community*' adalah tiga situasi yang berbeza. Pada dasarnya ia mempunyai tujuan yang sama iaitu untuk mencegah jenayah tetapi ianya berbeza dari segi cara permohonan, perundangan yang terlibat, pegangan hakmilik, penggunaan kemudahan awam dan sebagainya. Keadaan perbezaan inilah yang sebenarnya menjadi cabaran kepada perancangan perumahan GACOS dalam mencapai matlamat ke arah pembentukan perumahan mampan. Antara persoalan yang timbul adalah seperti berikut :-

- i. Adakah penghuni dan orang awam faham akan konsep perumahan GACOS?
- ii. Apakah tanggungjawab dan hak penghuni dalam perumahan GACOS?
- iii. Apakah pula kriteria perancangan yang telah digunakan oleh PBT dalam memantau pelaksanaan pembangunan perumahan GACOS di Semenanjung Malaysia khususnya?

Kajian ini menilai perbezaan yang wujud dalam pembangunan GACOS dengan pembangunan sedia ada ‘komuniti berpagar’ dan ‘komuniti berpengawal’ dari segi perundangan yang terpakai, pegangan hakmilik, penggunaan keatas kemudahan awam dan sebagainya. Ianya penting bagi meningkatkan tahap kefahaman orang ramai dalam memahami serta menerima pembangunan GACOS sekaligus memberi pendedahan kepada pembeli dalam membantu mereka membuat keputusan untuk mendiami perumahan ini.

1.3 Matlamat Dan Objektif Kajian

Matlamat kajian ini adalah untuk mengenalpasti kriteria-kriteria perancangan pembangunan GACOS yang selaras dengan Polisi Negara disamping meningkatkan tahap kefahaman penghuni dan orang awam mengenai pembangunan perumahan GACOS serta kelebihan dari konsep ini. Bagi mencapai matlamat ini, objektif kajian telah distrukturkan seperti berikut;

1. Menenalpasti kriteria-kriteria perancangan semasa yang digunakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dalam memantau pelaksanaan perumahan GACOS di Semenanjung Malaysia.
2. Menenalpasti perbezaan yang wujud bagi pembangunan perumahan GACOS dengan kawasan kejiranan sedia ada untuk membentuk *Guarded Neighbourhood* (GN) iaitu ‘Kejiranan Berpengawal’ dan ‘Komuniti Berpagar dan Berpengawal’.
3. Mengkaji kefahaman dan pandangan penghuni serta orang awam terhadap konsep GACOS.

1.4 Skop kajian

Terdapat banyak kajian lepas mengenai GACOS telah dibuat. Kajian Komuniti berpagar sebelum ini menumpukan pada aspek perundangan. Antaranya seperti isu kekurangan peruntukan perundangan mengenai komuniti berpagar (Azlinor Suffian, 2005), kajian terhadap keperluan perundangan dalam perumahan komuniti berpagar (Stamford Zereth, 2006). Selain itu, kajian mengenai peruntukan perundangan pembangunan skim komuniti berpagar telah diperkenalkan dan digabungkan dalam pindaan terbaru Akta Hakmilik Strata 1985 pula disediakan oleh Azimuddin Bahari (2007) dan Saharudin Hj Musa, (2006) pula mengkaji isu-isu pembangunan komuniti berpagar dari segi perundangan. Kajian oleh Stamford dan Saharuddin telah menggariskan masalah yang dihadapi oleh pemaju dalam membangunkan perumahan komuniti berpagar kerana tiada perundangan khas berkaitan pembangunan komuniti berpagar di Malaysia.

Kajian oleh Sazzelina, (2006) pula mengkaji penilaian kesesuaian konsep ‘*gated community*’ ke atas pembangunan ‘*landed property*’ di kawasan Majlis Perbandaran Kajang. Norazmin Adibah (2007) pula mengkaji kriteria kriteria perancangan dalam pembangunan perumahan komuniti berpagar di kawasan Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dan membincangkan kriteria-kriteria perancangan yang diberi tumpuan oleh pemaju dalam pembangunan komunit berpagar.

Berikutan kajian-kajian terdahulu yang telah dijalankan, kajian ini akan memberi perhatian dalam membincang dan menerangkan perbezaan yang wujud bagi ketiga-tiga perancangan perumahan GACOS, perumahan sedia ada ‘komuniti berpagar’ dan ‘komuniti/kejiranan berpengawal’. Sekaligus memberi kefahaman kepada orang awam akan konsep perumahan GACOS. Kajian ini memberi tumpuan kepada penghuni perumahan Komuniti Berpagar dan Kejiranan Berpengawal di sekitar Selangor dan Johor. Kajian juga mengambil kira pendapat dan pandangan orang awam terhadap konsep perumahan ini.

1.5 Kepentingan kajian

Hasil kajian ini dapat memberi beberapa manfaat kepada pihak-pihak berikut : -

1. Penghuni

Penghuni akan merasai keselesaan, keharmonian dan kepuasan sebenar dalam memiliki kediaman yang memenuhi falsafah dan prinsip perancangan. Penghuni akan memahami dan mengetahui akan status pemilikan mereka terhadap perumahan ini serta hak-hak mereka dalam komuniti ini. Ini akan memudahkan penghuni untuk bekerjasama dengan pemaju setelah mereka tahu dan faham akan tanggungjawab dan hak mereka dalam komuniti.

2. Orang awam

Kajian ini dapat memberi pemahaman kepada orang awam mengenai konsep sebenar perumahan komuniti berpagar dan pengawal (GACOS) di Malaysia. Ia juga dapat membantu orang awam yang mungkin terdiri daripada bakal pembeli rumah GACOS untuk membuat penilaian dan memilih rumah yang sesuai dan terbaik untuk mereka diami.

3. Pihak Berkuasa Tempatan (PBT)

Kajian ini dapat membantu PBT dalam mempertimbangkan dan seterusnya meluluskan permohonan terhadap pembangunan GACOS. Ia juga dapat membantu PBT dalam memastikan pembangunan perumahan kawasan PBT selaras dengan dasar pembangunan Negara dalam menyediakan perumahan yang terbaik dan selesa kepada masyarakat.

4. Pemaju Perumahan

Cadangan garis panduan dan piawaian perancangan yang diterangkan boleh dijadikan asas dan dijadikan panduan khas dalam pembangunan GACOS yang akan dibangunkan oleh pemaju. Sekiranya, garis panduan dan keperluan perancangan dipatuhi dan keperluan diikuti, maka ini dapat mengurangkan masalah dihadapi pemaju. Selain itu ia dapat membantu pemaju dalam menguruskan perumahan ini kerana penghuni sedar akan tanggungjawab dan hak mereka dalam komuniti.

1.6 Metodologi kajian

Kajian yang dijalankan akan melalui beberapa peringkat. (Rujuk Rajah 1.1)
Peringkat tersebut adalah seperti berikut:

1.6.1 Peringkat Pertama : Kajian Awalan

Peringkat ini melibatkan penerangan mengenai pengenalan terhadap kajian yang mengandungi kenyataan masalah, objektif kajian, skop dan limitasi kajian, kepentingan kajian kepada pihak-pihak terlibat serta penerangan mengenai metodologi kajian. Pada peringkat ini, bacaan awal daripada sumber rujukan seperti jurnal, kertas seminar, sumber internet dan kajian tesis terdahulu dikaji untuk mengenal pasti masalah dan bidang kajian. Pencarian maklumat pada peringkat ini adalah pencarian yang paling asas pada kajian ini. Ia bertujuan untuk mengenal pasti permasalahan bidang kajian yang dikaji dan seterusnya menjadi asas kepada pembentukan matlamat dan objektif kajian.

1.6.2 Peringkat Kedua : Kajian Literatur

Pada peringkat kedua, kajian literatur adalah untuk mengetahui perkembangan perumahan di Malaysia yang bermula dengan Perumahan Skim Strata, Perumahan Bercampur, Perumahan Komuniti Berpagar dan seterusnya perkembangan Perumahan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal (GACOS) selepas pindaan akta pada 2007. Kesesuaian Pembangunan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal dengan Dasar Polisi Pembangunan Negara juga dikenalpasti bagi memberi tambahan pengetahuan berkenaan konsep perumahan ini. Sumber bahan rujukan juga di perolehi berdasarkan kepada buku, artikel, jurnal, kajian terdahulu, sumber internet dan kertas bengkel/seminar.

1.6.3 Peringkat Ketiga: Pengumpulan Data / Maklumat

Peringkat ini memberi pengenalan mengenai pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal (GACOS) selepas pindaan akta 2007. Ianya juga merangkumi garis panduan perancangan pembangunan GACOS yang digunakan oleh Pihak Berkuasa Tempatan dalam mengawal pembangunan perumahan ini. Peringkat ini merupakan kajian yang penting di mana data primer dan data sekunder yang diperlukan akan diperolehi untuk tujuan kajian. Data yang diperolehi akan digunakan untuk menyokong penjelasan penulis serta untuk menganalisis hasil kajian.

i. Data primer

Data ini merupakan data dan maklumat yang diperolehi daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) berkaitan dengan Konsep Perumahan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal.

Ianya bertujuan untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas berkenaan konsep perumahan ini. Borang soal selidik juga diedarkan kepada penghuni perumahan di sekitar kawasan Selangor dan Johor serta orang awam untuk menilai kefahaman dan pandangan mereka terhadap konsep ini.

Satu kajian lapangan/lawatan ke kawasan kajian dijalankan bagi membantu pengkaji untuk melihat isu permasalahan secara dekat dengan meninjau Perumahan Komuniti Berpagar dan Kejiranan Berpengawal dan Komuniti Berpagar dan Berpengawal GACOS itu sendiri.

ii. Data Sekunder

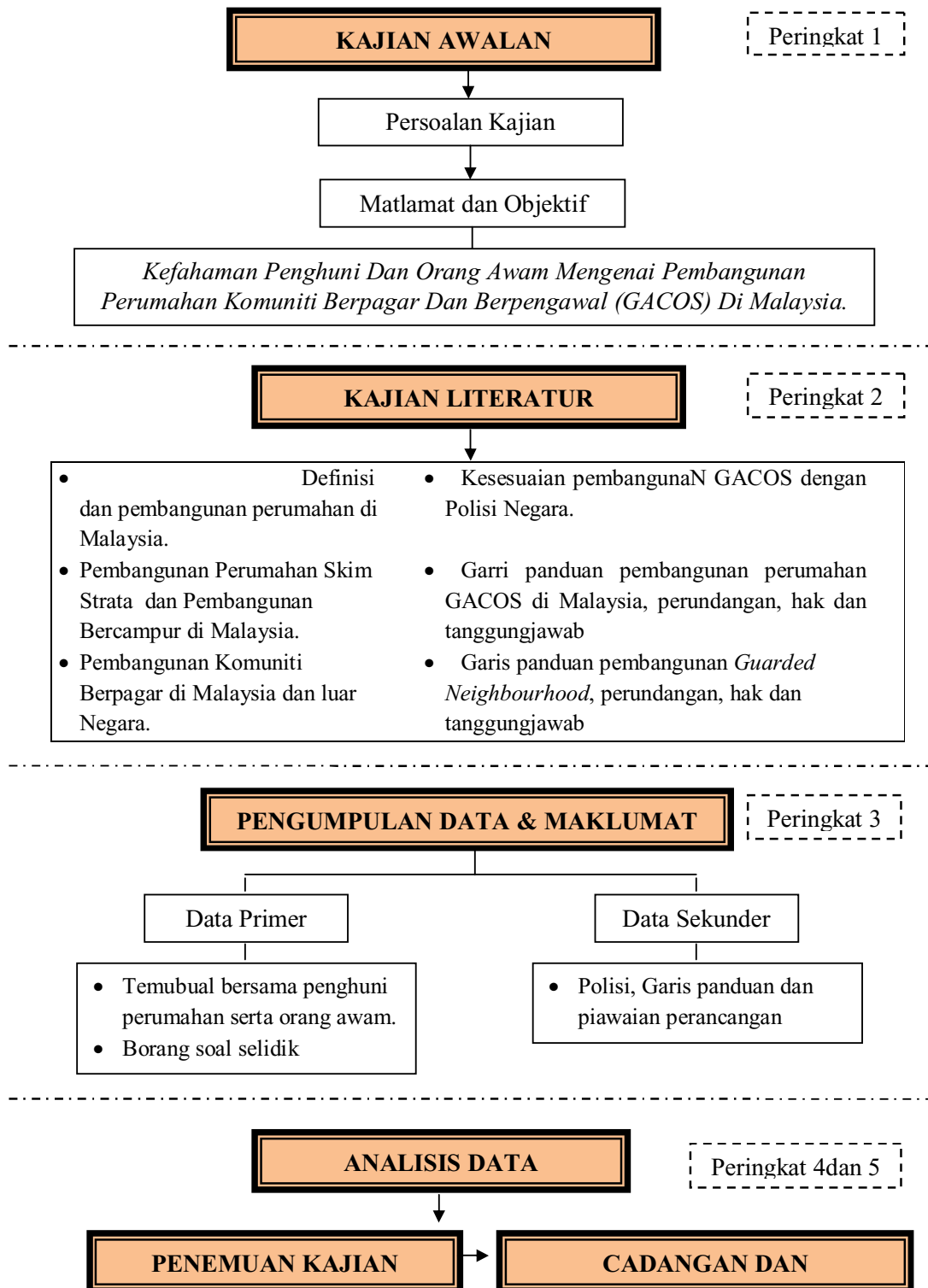
Data sekunder merupakan data yang diperoleh daripada pembacaan bahan-bahan bercetak seperti buku rujukan, kertas seminar, kertas kerja, keratan akhbar serta sumber-sumber lain.

1.6.4 Peringkat Keempat: Analisis Data dan Penemuan

Peringkat ini merupakan bahagian menganalisis data-data primer yang telah dikumpulkan bagi membentuk hasil kajian bagi mencapai objektif yang telah ditetapkan. Data-data yang dianalisis adalah berdasarkan maklumbalas daripada borang soal selidik yang diedarkan serta temubual yang telah dibuat.

1.6.5 Peringkat Kelima: Rumusan

Peringkat ini merupakan peringkat terakhir dalam kajian ini di mana ia merumuskan semua hasil kajian yang telah diperoleh serta mengemukakan cadangan berdasarkan rumusan kajian analisis dan kesimpulan kajian.



Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian

Sumber : Olahan Pengkaji (2010)

1.7 Susunatur Bab

Bab 1 : Pendahuluan. Penulisan Bab ini akan menerangkan berkenaan dengan perkara-perkara seperti pengenalan, pernyataan masalah, matlamat dan objektif kajian, metodologi kajian, skop kajian dan kepentingan kajian

Bab 2 : Skim Strata Dan Perumahan Komuniti Berpagar. Bab ini pula akan menerangkan definisi, konsep-konsep pembangunan skim strata, pembangunan kediaman bercampur dan pembangunan komuniti berpagar dalam dan luar negara serta kesesuaian pembangunan GACOS dengan polisi Negara.

Bab 3 : Pembangunan Perumahan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal (GACOS). Bab ini menerangkan mengenai piawaian Perancangan Perumahan Komuniti Berpagar Dan Berpengawal (GACOS) yang diambilkira oleh Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dalam mengawal pembangunan perumahan ini di semenanjung Malaysia. Perkara lain yang dibincangkan adalah berkenaan perundangan, status pemilikan, hak dan tanggungjawab penghuni serta pembangunan perumahan *Guarded Neighbourhood*.

Bab 4: Analisis Data. Peringkat ini meliputi jawapan dari edaran borang soal-selidik yang telah diberikan kepada responden yang terdiri daripada penghuni perumahan serta orang awam. Hasil jawapan borang soal-selidik dianalisis.

Bab 5: Cadangan Dan Kesimpulan Kajian. Bab terakhir ini mengandungi kesimpulan dan cadangan daripada hasil kajian dan pencapaian objektif-objektif yang telah dinyatakan pada peringkat awal kajian. Selain itu juga, limitasi kajian serta cadangan-cadangan bagi kajian lanjutan akan diberikan sebagai kesinambungan dari kajian ini.